



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 106 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	4	66 853	89 517
Sum kostnader		66 853	89 517
Driftsresultat		-66 853	-89 517
Annen rentekostnad	11	1 438 121	1 024 187
Sum finanskostnader		1 438 121	1 024 187
Netto finans		-1 438 121	-1 024 187
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 504 974	-1 113 704
Skattekostnad på resultat	12		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 504 974	-1 113 704
Årsresultat		-1 504 974	-1 113 704
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 504 974	-1 113 704
Totalresultat		-1 504 974	-1 113 704
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8	-1 504 974	-1 113 704
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-1 504 974	-1 113 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	48 862 925	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	6	14 900 000	13 800 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler		63 762 925	62 662 925
Sum anleggsmidler		63 762 925	62 662 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 7	4 143 171	3 033 655
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6		
Sum omløpsmidler		4 143 171	3 033 655
SUM EIENDELER		67 906 095	65 696 579

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	490 000	360 000
Overkurs	8	4 640 000	2 770 000
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		5 124 430	3 124 430

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	2, 8		
Udekket tap	8	2 893 071	1 388 097
Sum opptjent egenkapital		-2 893 071	-1 388 097
Sum egenkapital		2 231 359	1 736 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10	44 948 823	44 948 823
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	20 724 158	19 009 496
Sum annen langsiktig gjeld		65 672 981	63 958 319
Sum langsiktig gjeld		65 672 981	63 958 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		1 756	1 928
Betalbar skatt	12		
Annen kortsiktig gjeld	11		
Sum kortsiktig gjeld		1 756	1 928
Sum gjeld		65 674 737	63 960 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 906 095	65 696 579
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 373444

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 106 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPIKKESTAD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler 7			
Annen driftskostnad	4	66 853	89 517
Sum kostnader		66 853	89 517
Driftsresultat		-66 853	-89 517
Annen rentekostnad	11	1 438 121	1 024 187
Sum finanskostnader		1 438 121	1 024 187
Netto finans		-1 438 121	-1 024 187
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 504 974	-1 113 704
Skattekostnad på resultat	12		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 504 974	-1 113 704
Årsresultat		-1 504 974	-1 113 704
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 504 974	-1 113 704
Totalresultat		-1 504 974	-1 113 704
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8	-1 504 974	-1 113 704
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-1 504 974	-1 113 704



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 12

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 7, 11

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 48 862 925 48 862 925

Lån til foretak i samme
konsern 6 14 900 000 13 800 000

Investeringer i
tilknyttet selskap 5

Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 6

**Sum finansielle
anleggsmidler 63 762 925 62 662 925**

Sum anleggsmidler 63 762 925 62 662 925

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 4, 7 4 143 171 3 033 655

Kundefordringer 6

Andre kortsiktige
fordringer 6

Sum omløpsmidler 4 143 171 3 033 655

SUM EIENDELER 67 906 095 65 696 579

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 490 000 360 000

Overkurs 8 4 640 000 2 770 000

Annen innskutt egenkapital 8 -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 5 124 430 3 124 430

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 8

Annen egenkapital 2, 8

Udekket tap 8 2 893 071 1 388 097

Sum opptjent egenkapital -2 893 071 -1 388 097



Sum egenkapital		2 231 359	1 736 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10	44 948 823	44 948 823
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	20 724 158	19 009 496
Sum annen langsiktig gjeld		65 672 981	63 958 319
Sum langsiktig gjeld		65 672 981	63 958 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		1 756	1 928
Betalbar skatt	12		
Annen kortsiktig gjeld	11		
Sum kortsiktig gjeld		1 756	1 928
Sum gjeld		65 674 737	63 960 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 906 095	65 696 579
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



Organisasjonsnr: 922 106 363
SPIKKESTAD UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	4	-66 853	-89 517
Sum driftskostnader		66 853	89 517
Driftsresultat		-66 853	-89 517
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	11	-1 438 121	-1 024 187
Resultat av finansposter		-1 438 121	-1 024 187
Resultat før skattekostnad		-1 504 974	-1 113 704
Resultat		-1 504 974	-1 113 704
Årsresultat		-1 504 974	-1 113 704
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	1 504 974	1 113 704
Sum overføringer		-1 504 974	-1 113 704



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Investeringer i datterselskap	5	48 862 925	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	6	14 900 000	13 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		63 762 925	62 662 925
Sum anleggsmidler		63 762 925	62 662 925
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 7	4 143 171	3 033 655
Sum omløpsmidler		4 143 171	3 033 655
Sum eiendeler		67 906 095	65 696 579



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	8, 9	490 000	360 000	
Overkurs	8	4 640 000	2 770 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		5 124 430	3 124 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	8	-2 893 071	-1 388 097	
Sum opptjent egenkapital		-2 893 071	-1 388 097	
Sum egenkapital		2 231 359	1 736 333	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	10	44 948 823	44 948 823	
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	20 724 158	19 009 496	
Sum annen langsiktig gjeld		65 672 981	63 958 319	
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		1 756	1 928	
Sum kortsiktig gjeld		1 756	1 928	
Sum gjeld		65 674 737	63 960 247	
Sum egenkapital og gjeld		67 906 095	65 696 579	

Oslo, 21.03.2024

Styret i Spikkestad Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder

Axel Folkvard
Styremedlem

Lars Hellik Strøm
Styremedlem



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelse til styret.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilklårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 5 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapets navn	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	Oslo	100 %	24 431 463	1 302 053	-56 185
Sogneprest Holts Vei 2 AS	Oslo	100 %	24 431 462	-771 755	-571 797
Sum			48 862 925		

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2023	Annen langsiktig fordring 2022
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 AS	14 700 000	13 700 000
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	200 000	100 000
Sum lån:	14 900 000	13 800 000

Mellomværendet mellom selskapene renteberegnes ikke.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 7 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3 033 655	3 033 655
Tilgang	1 109 516	1 109 516
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 143 171	4 143 171
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balansført verdi 31.12	4 143 171	4 143 171

Årets avskrivninger

Avskrives ikke

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	360 000	2 770 000	-5 570	-1 388 097	1 736 333
Kapitalinnskudd	130 000	1 870 000	0	0	2 000 000
Årets resultat	0	0	0	-1 504 974	-1 504 974
Pr. 31.12	490 000	4 640 000	-5 570	-2 893 071	2 231 359



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 490 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
A - Aksjer	1 000	100	100 000
B - Aksjer	2 600	100	260 000
Sum:	3 600		360 000

Eierstruktur	A-Aksjer	B-Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Pilares Eiendom AS	507	2 535	3 042	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	684	821	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	681	817	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	3 900	4 900	100 %	100 %

B-aksjene har kun stemmerett ved beslutning om utstedelse av B-aksjer. Forøvrig har B-aksjene ikke stemmerett.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 10 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Lån i forbindelse med aksjekjøp	44 948 823	44 948 823
Sum	44 948 823	44 948 823

Selskapet overtok samtlige aksjer i Sogneprest Holts Vei 2 AS (tidl. H. Strøm Eiendom AS) og Sogneprest Holts vei 2 Tomt AS (tidl. H. Strøm Tomteutvikling I AS) i november 2021. Estimert kjøpesum for aksjene var NOK 44 948 822 som er ført som en gjeld i balansen.

Eiendommene vil omreguleres med formål om å oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Endelig kjøpesum for aksjene skal i den forbindelse beregnes basert på det arealet som faktisk blir utbygget på eiendommen. Estimert eiendomsverdi basert på utnyttelse er NOK 60 000 000, og estimert kjøpesum for aksjene er basert på denne eiendomsverdien.

Betaling for eiendom tilknyttet boligarealer skal gjøres opp så snart det foreligger igangsettingstillatelse for de respektive byggetrinn og betaling for næringsarealene skal gjøres opp når det gjennomføres salg av de aktuelle seksjonene, dog uansett senest 18 måneder etter ferdigstilling.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.2023	Gjenværende ramme pr. 31.12.2023
DNB Bank ASA	30 000 000	20 724 158	9 275 842
Sum kassekreditt 31.12		20 724 158	

Rente er 1 mnd Nibor + 2,5 % margin p/a av benyttet beløp samt 0,15 % rammeprovisjon pr. kvartal. Av selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 20 724 158 forfaller NOK 0 senere enn 5 år.



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 504 974	-1 113 704
Permanente forskjeller	2 000	0
Skattepliktig inntekt	-1 502 974	-1 113 704
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 896 641	-1 393 667	1 502 974
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 896 641	1 393 667	-1 502 974
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Spikkestad Utvikling AS Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID	2024-04-02 11:36 GMT+02
Strøm, Lars Helik	BANKID	2024-03-31 21:58 GMT+02
Folkvård, Axel Meyer	BANKID	2024-03-22 15:38 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8A/9/4F3F-A8A42F-99B8652FF-E8A4580D



Årsregnskap 2023

Spikkestad Utvikling AS

Org.nr. 922 106 363



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F99B8652FFE8A4520D



RESULTATREGNSKAP

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	4	-66 853	-89 517
Sum driftskostnader		66 853	89 517
Driftsresultat		-66 853	-89 517
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad	11	-1 438 121	-1 024 187
Resultat av finansposter		-1 438 121	-1 024 187
Resultat før skattekostnad		-1 504 974	-1 113 704
Resultat		-1 504 974	-1 113 704
Årsresultat		-1 504 974	-1 113 704
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	8	1 504 974	1 113 704
Sum overføringer		-1 504 974	-1 113 704

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8692FFE8A4620D



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Investeringer i datterselskap	5	48 862 925	48 862 925
Lån til foretak i samme konsern	6	14 900 000	13 800 000
Sum finansielle anleggsmidler		63 762 925	62 662 925
Sum anleggsmidler		63 762 925	62 662 925
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 7	4 143 171	3 033 655
Sum omløpsmidler		4 143 171	3 033 655
Sum eiendeler		67 906 095	65 696 579

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4520D



BALANSE

SPIKKESTAD UTVIKLING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
Aksjekapital	8, 9	490 000	360 000	
Overkurs	8	4 640 000	2 770 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570	
Sum innskutt egenkapital		5 124 430	3 124 430	
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Udekket tap	8	-2 893 071	-1 388 097	
Sum opptjent egenkapital		-2 893 071	-1 388 097	
Sum egenkapital		2 231 359	1 736 333	
GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	10	44 948 823	44 948 823	
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	20 724 158	19 009 496	
Sum annen langsiktig gjeld		65 672 981	63 958 319	
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		1 756	1 928	
Sum kortsiktig gjeld		1 756	1 928	
Sum gjeld		65 674 737	63 960 247	
Sum egenkapital og gjeld		67 906 095	65 696 579	

Oslo, 21.03.2024
Styret i Spikkestad Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder

Axel Folkvard
Styremedlem

Lars Helliik Strøm
Styremedlem

SPIKKESTAD UTVIKLING AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4520D



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar eller godtgjørelse til styret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4520D



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 5 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapsnavn	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	Oslo	100 %	24 431 463	1 302 053	-56 185
Sogneprest Holts Vei 2 AS	Oslo	100 %	24 431 462	-771 755	-571 797
Sum			48 862 925		

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Annen langsiktig fordring 2023	Annen langsiktig fordring 2022
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 AS	14 700 000	13 700 000
Lån til Sogneprest Holts Vei 2 Tomt AS	200 000	100 000
Sum lån:	14 900 000	13 800 000

Mellomværendet mellom selskapene renteberegnes ikke.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4620D



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 7 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3 033 655	3 033 655
Tilgang	1 109 516	1 109 516
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	4 143 171	4 143 171
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12	4 143 171	4 143 171
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	360 000	2 770 000	-5 570	-1 388 097	1 736 333
Kapitalinnskudd	130 000	1 870 000	0	0	2 000 000
Årets resultat	0	0	0	-1 504 974	-1 504 974
Pr. 31.12	490 000	4 640 000	-5 570	-2 893 071	2 231 359



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4620D



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 490 000 består av følgende aksjeklasser:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
A - Aksjer	1 000	100	100 000
B - Aksjer	2 600	100	260 000
Sum:	3 600		360 000

Eierstruktur	A-Aksjer	B-Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Pilares Eiendom AS	507	2 535	3 042	58,78 %	50,70 %
Purdey Invest AS	137	684	821	15,90 %	13,70 %
Afo-invest AS	136	681	817	15,80 %	13,60 %
H Strøm Holding AS	220	0	220	9,60 %	22,00 %
	1 000	3 900	4 900	100 %	100 %

B aksjene har kun stemmerett ved beslutning om utstedelse av B aksjer. Forøvrig har B aksjene ikke stemmerett.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4520D



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 10 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Lån i forbindelse med aksjekjøp	44 948 823	44 948 823
Sum	44 948 823	44 948 823

Selskapet overtok samtlige aksjer i Sogneprest Holts Vei 2 AS (tidl. H. Strøm Eiendom AS) og Sogneprest Holts vei 2 Tomt AS (tidl. H. Strøm Tomteutvikling I AS) i november 2021. Estimert kjøpesum for aksjene var NOK 44 948 822 som er ført som en gjeld i balansen.

Eiendommene vil omreguleres med formål om å oppføre nybygg (bolig/næring) på eiendommen. Endelig kjøpesum for aksjene skal i den forbindelse beregnes basert på det arealet som faktisk blir utbygget på eiendommen. Estimert eiendomsverdi basert på utnyttelse er NOK 60 000 000, og estimert kjøpesum for aksjene er basert på denne eiendomsverdien.

Betaling for eiendom tilknyttet boligarealer skal gjøres opp så snart det foreligger igangsettingstillatelse for de respektive byggetrinn og betaling for næringsarealene skal gjøres opp når det gjennomføres salg av de aktuelle seksjonene, dog uansett senest 18 måneder etter ferdigstillelse.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Ramme	Opptrekk pr.31.12.2023	Gjenværende ramme pr. 31.12.2023
DNB Bank ASA	30 000 000	20 724 158	9 275 842
Sum kassekreditt 31.12		20 724 158	

Rente er 1 mnd Nibor + 2,5 % margin p/a av benyttet beløp samt 0,15 % rammeprovisjon pr. kvartal. Av selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 20 724 158 forfaller NOK 0 senere enn 5 år.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4520D



Spikkestad Utvikling AS

Noter til regnskap 2023

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 504 974	-1 113 704
Permanente forskjeller	2 000	0
Skattepliktig inntekt	-1 502 974	-1 113 704

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 896 641	-1 393 667	1 502 974
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 896 641	1 393 667	-1 502 974
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8A79174F3FA8A42F96B8652FFE8A4520D



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Spikkestad Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spikkestad Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TV6TS-NIFFA-JA26G-DFH17-HUJMW-FOWTM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Nordahl

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 06:26:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TV6TS-NIFFA-JA26G-DFH17-HUJMW-FOWTM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>